



#### 4. Správu z kontroly zmluvných vzťahov pri prenájme cyklistického velodrómu v Prešove – zmluvy o prenájme nehnuteľnosti č. 50/2017 zo dňa 22.12.2017 a zmluvy o spolupráci zo dňa 30.06.2018

**Povinná osoba:** Mestský úrad Prešov

**Cieľ kontroly:** zistenie skutkového stavu a posúdenie dodržiavania podmienok na základe uzatvorených zmlúv, efektívnosti a účelu využitia danej stavby

**Kontrolované obdobie:** december 2017 – jún 2022

Kontrolou bolo zistené nasledovné:

Cyklistický areál je jediným športovým areálom na Slovensku s olympijskými parametrami a dráhou o dĺžke 333,3 m.

Cyklistický areál bol daný do užívania v roku 1989. Je majetkom mesta. Koncom roka 2017 bol daný zmluvou o nájme nehnuteľnosti do nájmu Športovému klubu Velodrom Prešov.

##### 1. Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 50/2017 zo dňa 22.12.2017.

Uznesením MsZ č. 854/2017 zo dňa 13.12.2017 bol schválený dlhodobý prenájom nehnuteľnosti (areál Cyklistického štadióna) na Ul. Športová, ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu realizácie **činnosti** spojených s účelom Cyklistického štadióna a to: *profesionálne športy, amatérske športy, poskytnutie Cyklistického štadióna vrátane možnosti využitia zázemia na tréningy mládežníckych športových klubov, organizovanie športových, kultúrnych a spoločenských podujatí pre verejnosť a poskytovania doplnkových služieb – reštauračných, občerstvovacích služieb, ubytovacích služieb a zabezpečenie investovania finančných prostriedkov vo výške 250 000 € do rekonštrukcie a revitalizácie Cyklistického štadióna.*

Nájom nehnuteľnosti tvoriaci areál Cyklistického štadióna bol schválený na dobu 15 rokov pre Športový klub Velodrom Prešov, Na rúrkach 12, Prešov.

Cena nájmu za celý predmet nájmu bola stanovená na 1 €/rok.

Pozemky, stavby a nehnuteľnosti, ktoré tvoria areál Cyklistického štadióna, sú zapísané na LV č. 6492, k. ú. Prešov.

Zmluva č. 50/2017 je uzatvorená medzi mestom Prešov (**prenajímateľ**), Športový klub Velodrom, Na rúrkach 12, Prešov (**nájomca**) PREŠOV REAL, s.r.o. (**správca**).

Predmetom nájmu sú pozemky, stavby a hnutel'né veci v zmysle prijatého uznesenia.

Cena 1 €/rok/za celý predmet nájmu. Zmluva uzatvorená na dobu určitú 15 rokov od 01.01.2018.

Podľa Čl. IV, bod 8 zmluvy, nájomca sa zaväzuje, že poskytne prenajímateľovi predmet nájmu na konkrétne športové, kultúrno-spoločenské podujatia, resp. iné podujatia či spoločenské akcie, prípadne iné potreby po vzájomnej dohode v rozsahu min 3x ročne v trvaní jedného podujatia na max 1 deň.

Okrem činnosti spojených s prenájomom Cyklistického areálu, ktoré boli schválené uznesením č. 854/2017 zo dňa 13.12.2017, zmluva v bode 2., ktorý pojednáva o účele nájmu, umožňuje využitie objektu aj na reklamné účely a poskytovanie regeneračných a relaxačných služieb, čo sú dve činnosti, ktoré neboli schválené prijatým uznesením.

Kontrolné zistenie:

1. Využitie areálu na reklamné účely, poskytovanie regeneračných a relaxačných služieb nebolo schválené uznesením MsZ.

V zmysle článku IV. bodu 9. Zmluvy, nájomca, Slovenský zväz cyklistiky a mesto Prešov (3 subjekty) sa zaviazali, že bude uzatvorená zmluva, predmetom ktorej bude preinvestovanie finančných prostriedkov vo výške 250 000 € účelovo viazaných na rekonštrukciu cyklistického štadióna v súlade so Zmluvou o poskytnutí finančných prostriedkov zo štátneho rozpočtu Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR.

**2. Zmluva o spolupráci č. 201800661 zo dňa 02.07.2018**

Predmetom zmluvy je úprava vzájomných vzťahov pri využívaní Cyklistického štadióna a vymedzenie cieľov spolupráce.

Zmluva je uzatvorená na dobu určitú a to do 31.12.2033.

Zmluva uzatvorená medzi 3 zmluvnými stranami a to:

Slovenským zväzom cyklistiky, Bratislava, o. z. (ďalej aj „SZC“); Športovým klubom Velodróom Prešov, o. z. (ďalej aj „Velodróom“ alebo „klub“) a mestom Prešov.

Zmluvné strany v zmluve deklarujú záujem využívať Cyklistický štadión pre účely zlepšenia podmienok cyklistiky v SR ako športu a pre účely zlepšenia podmienok športovej reprezentácie, ako aj činnosti Športového klubu Velodróom ako centra talentovanej mládeže a v tomto smere si vzájomne poskytovať potrebnú súčinnosť.

Podľa čl. I. bod 1. zmluvy, SZC uzatvoril s Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu SR (ďalej aj „MŠVVaŠ“) dňa 29.10.2017 Zmluvu č. 0724/2017 o poskytnutí finančných prostriedkov zo ŠR prostredníctvom MŠVVaŠ pre oblasť športu, ktorej predmetom bolo predovšetkým poskytnutie finančných prostriedkov vo výške 250 000 € Slovenskému zväzu cyklistiky. Účelom poskytnutia prostriedkov bola rekonštrukcia cyklistického štadióna v Prešove za podmienok v Zmluve o poskytnutí prostriedkov.

Podľa bodu čl. I. bod 3. zmluvy, SZC poskytne na základe osobitej zmluvy mestu Prešov príspevok slúžiaci k rekonštrukcii a modernizácii Cyklistického štadióna vo forme **refundácií** nákladov mesta Prešov, ktorý je vo vlastníctve mesta a to prostriedky vo výške 250 000 €, poskytnutých SZC zo strany MŠVVaŠ.

V zmysle čl. III. zmluvy, klub sa zaväzuje **bezodplatne**, umožniť riadne a nerušené využívanie Cyklistického štadióna SZC a to najmä pre účely organizácie cyklistických pretekov, tréningov, sústreďení športovej reprezentácie a propagácie cyklistiky ako športu.

Klub sa zároveň zaväzuje udržiavať Cyklistický štadión v stave spôsobilom pre účely tréningov a pretekov v dráhovej cyklistike a uprednostňovať jeho využívanie pre potreby SZC pre tréningy alebo preteky v dráhovej cyklistike.

Zmluva zverejnená 13.07.2018.

Listom č. OSMM/243/2019 zo dňa 04.01.2019 bol primátorkou mesta v zmysle Čl. XI bod 5 VZN č. 9/2011 Zásad o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta, udelený **Súhlas mesta k podnájmu pre nájomcu ŠK Velodróom Prešov pre podnájomcu SPORTMED EAST, s.r.o. Prešov**, na podnájom stavby bez súp. čísla, stojacej na pozemku parc. Č. KNC 6616/89, slúžiacej ako ubytovňa a zázemie pre športovcov, ktorá je súčasťou Cyklistického štadióna, za podmienok že podnájomná zmluva bude uzatvorená na dobu 4 rokov, výška podnájomného za stavbu nebude vyššia ako je cena nájmu v zmysle NZ č. 50/2017 a za podmienok, že



všetky práva a povinnosti nájomcu voči mestu a správcovi v zmysle NZ, vrátane účelu nájmu ostávajú nájomcovi v plnom rozsahu zachované, a to bez ohľadu na to, či ich zabezpečí sám alebo prostredníctvom podnájomcu.

Nájomca bol povinný po uzatvorení podnájomnej zmluvy doručiť kópie zmluvy na MsÚ a správcovi a to bez zbytočného odkladu.

Keďže podnájomná zmluva nebola mestu ani správcovi doručená, listom zo dňa 08.07.2021 bola ŠK Velodrom Prešov, o.z. správcovi zaslaná *Výzva na predloženie Zmluvy na podnájom stavby*. Zmluvu na podnájom mesto ani správca do dnešného dňa neeviduje.

#### Kontrolné zistenie:

2. Výzva na predloženie podnájomnej zmluvy bola zaslaná po 2 a pol roku od udelenia súhlasu mesta k podnájomu, čím konštatujeme, že správca si neplnil svoje povinnosti v zmysle Komisionárskej zmluvy zo dňa 31.12.2015 (konal oneskorene).

#### Navrhované odporúčanie a opatrenie:

1. V prípade udeľovaných súhlasov na podnájom stavby a NP dôsledne dosledovať s tým súvisiacu agendu (uzatváranie a predkladanie podnájomných zmlúv mestu a správcovi NP v stanovených termínoch).

#### **2.1. Športový klub Velodrom, o. z.**

Na svojej webovej stránke <https://www.velodrom.bike/> klub má zverejnený Prevádzkový poriadok, Ubytovací poriadok, Cenník služieb a Stanovy ŠK Velodrom platné od 02.10.2020.

#### **Prevádzkový poriadok**

Pri každom vstupe do areálu sa je potrebné telefonicky prihlásiť u správcu, termín tréningu si vopred dohodnúť so správcovi. Hodiny pre verejnosť sú: pondelok, stredu a piatok od 13 -17 hodiny. Využitie velodromu počas víkendu je potrebné si dohodnúť so správcovi. Hodiny pre verejnosť sú zrušené v prípade, ak sú tréningy klubov alebo preteky. Je možné využívať ubytovacie kapacity v areáli po dohovore so správcovi v súlade s ubytovacím poriadkom. Je možné využívať služby areálu na organizáciu podujatí, spoločenských akcií, svadieb, osláv, karov a iných posedení s občerstvením. Tak isto je možné v areáli organizovať športové akcie podľa možností, požiadaviek a dohovore so správcovi.

#### **Ubytovací poriadok**

Cena za ubytovanie je 15,66 €/osobu/noc vrátane miestnej dane

#### **Cenník služieb**

Hodiny pre verejnosť na Velodrome 1 €/1 hod/1 osoba

Poskytnutie velodromu a priestorov na súťaž 25 €/1 hod

Poskytnutie velodromu na tréning pre jeden klub 15 €/1 hod

Zabezpečenie zdravotnej a záchrannej služby 45 €/1 hod

#### Kontrolné zistenie:

3. Podnájomná zmluva uzatvorená nebola. Uvedený súhlas mesta k podnájomu pre nájomcu ŠK Velodrom Prešov pre podnájomcu SPORTMED EAST, s.r.o. Prešov je preto neplatný.

4. Príjmy plynúce za ubytovacie služby predstavujú neoprávnené obohatenie, keďže podnájomná zmluva nebola uzatvorená.



5. Kontrolou nebolo možné dosledovať, komu boli úhrady za služby uvedené v Cenníku služieb uhrádzané. Avšak z dokladu (doklad sa týkal výdavkov celkom za rok 2021, príjmy klub nedokladoval), ktorý bol mestu Prešov predložený zo ŠK Velodrom, o. z. za účelom poskytnutia dotácie na správu a bežnú údržbu areálu je zrejmé, že ŠK Velodrom bol finančne prepojený na SPORTMED EAST s.r.o. (napr. ostatné služby - SPORTMED EAST 4 600 €, náklady na mzdy a odvody zamestnanca, ktorý zabezpečoval údržbu objektu Velodromu vo výške 18 427,08 € v roku 2021 znášala spoločnosť SPORTMED EAST s.r.o.).
6. O spôsobe sprístupnenia Velodromu rozhodol štatutár klubu, pričom samotná uzatvorená zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 50/2017 zo dňa 22.12.2017 nepojednáva o spôsobe sprístupnenia Velodromu.
7. Zo strany mesta neboli nájomcovi určené žiadne práva a povinnosti týkajúce sa určenia výšky poplatkov za služby za užívanie Velodromu ani hodín pre verejnosť.
8. Sprístupnenie Velodromu a úhrady za služby boli tak plne v kompetencii nájomcu.
9. Vykonanou kontrolou konštatujeme, že nájomná zmluva č. 50/2017 zo dňa 22.12.2017 bola pre mesto Prešov a pre športovú verejnosť zjavne nevýhodná.

Navrhované odporúčanie a opatrenie:

2. Pri uzatváraní novej nájomnej zmluvy s novým nájomcom dôsledne zvážiť a zapracovať zistenia uvedené v správe z kontroly do textového znenia novej nájomnej zmluvy.

**3. Zmluva o spolupráci č. 201800645 zo dňa 02.07.2018**

Zmluva je uzatvorená medzi SZC (prijímateľ) a mestom Prešov (priamy realizátor).

Predmetom zmluvy je záväzok prijímateľa **refundovať** mestu finančné prostriedky vynaložené na rekonštrukciu Cyklistického štadióna a to až do výšky 250 000 € a zabezpečiť riadne užívanie Cyklistického štadióna SZC, t.j. prijímateľom.

Termín refundácie bol pôvodne do konca novembra 2018, Dodatkom č. 1 zo dňa 27.12.2018 k zmluve bol termín na refundáciu predĺžený do marca 2019.

• **od SZC 250 000 € - na kapitálové výdavky**

Transfer v sume 250 000 € bol použitý na refundáciu úhrad 5 došlých faktúr a to:

Fa č. 2018003875 zo dňa 25.10.2018 v sume 38 009,62 € (podľa Zmluvy o dielo č. 201800926 za prevedené práce vzduchotechnika a vnútorné úpravy na objekte);

Fa č. 2018003917 zo dňa 05.11.2018 v sume 23 095,90 € (podľa Zmluvy o dielo č. 201800926 za prevedené elektroinštalačné práce na objekte);

Fa č. 2018003992 zo dňa 07.11.2018 v sume 94 997 € (podľa kúpnej zmluvy č. 201835198, zakúpenie časomiery);

Fa č. 2018004329 zo dňa 27.11.2018 v sume 48 948,25 € (podľa Zmluvy o dielo č. 201800926 za prevedené stavebné práce, vzduchotechniku, zdravotníctvo a ústredné kúrenie);

Fa č. 2018004742 zo dňa 14.12.2018 v sume 44 949,23 € (podľa Zmluvy o dielo č. 201800926 za prevedené práce vnútorné opravy, vzduchotechnika a elektroinštalačné práce).

Okrem prostriedkov zo ŠR (SZC) v sume 250 000 € boli na rekonštrukciu a revitalizáciu športového areálu použité ďalšie finančné prostriedky zo ŠR a to:

• **od Slovenského olympijského a športového výboru 50 000 € - na kapitálové výdavky**



Transfer v sume 50 000 € použitý na revitalizáciu športového objektu, vstupný objekt II. etapa - zateplenie objektu, fa č. 2020003869 zo dňa 05.11.2020.

Vlastné zdroje mesta:

- **z rozpočtu mesta 488 873,36 € - na kapitálové výdavky**

Kapitálové prostriedky mesta použité na rekonštrukciu a revitalizáciu športového objektu (PD, zastrešenie, vnútorné opravy, hľadisko pre divákov, vzduchotechnika ....).

Kontrolné zistenie:

10. Prostriedky zo štátneho rozpočtu poskytnuté od SZC boli použité v zmysle uzatvorených zmlúv, to je na refundáciu nákladov došlých faktúr.
11. Za obdobie od 01.01.2015 – 11.07.2022 boli na revitalizáciu športového objektu vynaložené kapitálové výdavky v celkovej sume **788 873,36 €**.

***PREŠOV REAL, s.r.o. – náklady na cyklistický areál***

Správca objektu PREŠOV REAL, s.r.o. vynaložil v rokoch 2019 – 2021 finančné náklady na cyklistický areál v sume **62 571,41 €** vrátane DPH (bežné opravy, elektroinštalačné opravy, revízie a prehliadky, oprava vstupných priestorov, prestrešenie podchodu, výmena asfaltového krytu cyklistickej dráhy, rekonštrukcia sociálnych zariadení a požiarne dvere, výmena 2 kotlov, oprava sprchového kúta).

***Dotácie z mesta***

V zmysle prijatých VZN mesta č. 17/2015 a VZN č. 5/2016 bolo formou **dotácií ŠK Velodrom** poskytnutých za obdobie rokov 2017 – 2021 celkovo **22 524 €**.

V roku 2022 dotácia pre ŠK Velodrom poskytnutá nebola.

**4. Ostatné zistenia**

Podľa údajov zverejnených na webovej stránke

<https://www.cyklistikaszc.sk/sk/submenu/registracia-klubov-a-clenov-poplatky> bol stav

členskej základne ŠK Velodrom, o. z. (vrátane športovcov a realizačného tímu) nasledovný:

V roku 2017 - 0 členov, v roku 2018 – 45 členov, v roku 2019 - 31 členov, v roku 2020 – 28 členov, v roku 2021 – 15 členov a v roku 2022 – 5 členov (len členovia realizačného tímu).

V priebehu vykonávania kontroly bola na 38. zasadnutí MsZ dňa 06.07.2022 podaná informácia, že k dátumu 01.09.2022 chce nájomca odovzdať Cyklistický areál naspäť mestu a zmluvu ukončiť.

**Z á v e r**

Vykonanou kontrolou konštatujeme, že podmienky pri prenájme Cyklistického areálu neziskovej organizácií ŠK Velodrom boli zo strany mesta stanovené zmätočne ale aj nevýhodne. Uvedené malo vplyv na neefektívne a problematické využívanie areálu športovou verejnosťou ale aj ostatnou verejnosťou.

Mesto Prešov zároveň nevyužilo možnosť usporiadať min 3 x ročne športové, kultúrno-spoločenské podujatia, či iné akcie, ktoré nájomná zmluva umožňovala.

Povinnej osobe bola stanovená lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení: 30.09.2022 a lehota na splnenie prijatých opatrení a jeho písomného predloženia ÚHK: 02.11.2022.